
TRIBUNALE DI BIELLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Monteleone Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2022 del R.G.E.

promossa da

omissis



contro

omissis



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T.....	4
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T.....	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T.....	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T.....	7
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T.....	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2.....	9
Stato di occupazione	9



Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T.....	17



INCARICO

All'udienza del 16/12/2022, il sottoscritto Geom. Monteleone Nicola, con studio in Via Nazario Sauro, 1 - 13030 - Benna (BI), email geometra.monteleone@libero.it, PEC nicola.monteleone@geopec.it, Tel. 015 2558218, Fax 015 2558218, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO S1-T-1-2

Fabbricato residenziale: Villa sita nel Comune di Valdilana, Borgata Crolle. La proprietà, con tipologia architettonica tipica del posto e caratterizzata da prospetti movimentati e piacevoli, con ambienti interni ben disimpegnati il tutto in cattivo stato di manutenzione nella zona interna con evidenti infiltrazioni, mentre nella parte esterna in discreto stato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO T

Terreno pertinenziale: terreno sito nel Comune di Valdilana, Borgata Crolle.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****omissis****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

Si fa presente che è stato nominato curatore speciale l'Avv. Pierpaolo Finotto con studio in Biella, via Matteotti 8.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO S1-T-1-2

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di esecuzione ricade alle seguenti coerenze (da nord in senso orario): mappale 111, strada provinciale, mappale 230.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO T

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di esecuzione ricade alle seguenti coerenze (da nord in senso orario): mappale 107, strada provinciale, mappale 110, mappale 230.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	375,00 mq	490,00 mq	1,00	490,00 mq	0,00 m	T-1
Cantina	120,00 mq	175,00 mq	0,20	35,00 mq	0,00 m	S1
Balcone scoperto	50,00 mq	50,00 mq	0,25	12,50 mq	0,00 m	T-1
Autorimessa	45,00 mq	55,00 mq	0,50	27,50 mq	0,00 m	T
Sottotetto (autonomo)	95,00 mq	125,00 mq	0,20	25,00 mq	0,00 m	2
Giardino	1160,00 mq	1160,00 mq	0,03	34,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				624,80 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	624,80 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno pertinenziale	710,00 mq	710,00 mq	1,00	710,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				710,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO T

Per la cronistoria catastale si allegano in calce alla presente perizia le relative visure.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	110			A7	U		640 mq	2324,06 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	110				Ente Urbano		1460 mq				



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in loco ed al raffronto visivo, dalla situazione esistente e la planimetria catastale sono emerse incongruenze. Ad oggi non risulta corrispondente allo stato di fatto in quanto riscontrate difformità nelle misure sia interne che esterne. Il fabbricato deve essere accatastato innanzitutto ai terreni, per inserire le porzioni ampliate e costituire, ai fabbricati, le unità immobiliari con le giuste destinazioni. Per l'aggiornamento della planimetria catastale è necessario predisporre un atto di aggiornamento catastale con procedura informatizzata Docfa e un per l'inserimento nella mappa terreni con predisposizione Pregeo, a firma di un tecnico abilitato. La presentazione della nuova planimetria e dell'inserimento nella mappa, presso l'Agenzia del Territorio competente, deve essere preceduta da un titolo autorizzativo/comunicazione emesso dall'ufficio comunale. Stima dei costi pari a circa € 3.000,00.

Si precisa che vi è sostanziale corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze, fatta salva l'errata indicazione del codice fiscale nell'intestazione catastale del fabbricato e fatti salvi il mancato aggiornamento della ragione sociale e della sede nonché la mancata indicazione del codice fiscale dell'intestazione catastale del terreno

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	111				Prato arborato	2	710 mq	1,83 €	1,85 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in loco ed al raffronto visivo, dalla situazione esistente e L'estratto di mappa sono emerse incongruenze. Ad oggi non risulta corrispondente allo stato di fatto in quanto riscontrate difformità, in particolare una porzione di fabbricato insiste sul terreno, quindi necessita di aggiornamento catastale.

Inoltre sul mappale insiste un manufatto recintato, ad uso pollaio, in alcun modo accatastato e risalente al periodo di costruzione del fabbricato principale.

Per l'aggiornamento catastale è necessario predisporre un atto di aggiornamento catastale con procedura informatizzata per l'inserimento nella mappa terreni con predisposizione Pregeo, a firma di un tecnico abilitato. L'inserimento nella mappa, presso l'Agenzia del Territorio competente, deve essere preceduta da un titolo autorizzativo/comunicazione emesso dall'ufficio comunale. Stima dei costi già compreso nel bene 1.

Si precisa che vi è sostanziale corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze, fatta salva l'errata indicazione del codice fiscale nell'intestazione catastale del fabbricato e fatti salvi il mancato aggiornamento della ragione sociale e della sede nonché la mancata indicazione del codice fiscale dell'intestazione catastale del terreno



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO T

- La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico - edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione;
- L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita;
- La vendita per il tipo di fabbricati deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta;
- I fabbricati devono essere posti in vendita nello stato di fatto in cui si trova in relazione alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o passive e questo deve essere comunicato all'acquirente.
- I fabbricati non sono dotati di certificazione energetica.
- Il CTU non ha riscontrato, nelle ricerche effettuate, la presenza delle certificazioni di conformità degli impianti per cui il fabbricato risulta privo delle Dichiarazioni a norma di Legge.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO S1-T-1-2

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, si tiene conto per quanto visivamente accertabile in fase di sopralluogo dei seguenti aspetti:

- Esterno : facciate in discreto stato di manutenzione con presenza di infiltrazioni sulle pareti dall'alto, distaccamenti di intonaco parziali;
- Copertura: in pessimo stato di manutenzione compresa la grossa orditura in alcune sue parti;
- Interno: in scarso stato conservativo con pareti intonacate e tinteggiate con evidenti infiltrazioni soprattutto al piano primo, pavimentazione non uniforme ma completa;
- Impianti tecnologici : elettrico di vecchia fattura non a norma, Idrico Sanitario bagni di vecchia fattura. Termico : impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa con caldaia non utilizzata da tempo e non revisionata.

Nel suo insieme l'edificio, oggetto di perizia, allo stato attuale, risulta essere in discreto stato conservativo all'esterno e all'interno necessità di interventi di manutenzione. L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinarie e straordinarie in generale e il rifacimento completo degli impianti idrico-termico ed elettrico.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO S1-T-1-2

L'immobile, oggetto di valutazione, è costituito da un fabbricato ad uso residenziale elevato su due piani fuori terra oltre il sottotetto e da un piano seminterrato. La tipologia edilizia è tipica degli addensamenti urbani con caratteristiche piacevoli e movimentate con giardino privato, ingresso pedonale e uno carraio. In dettaglio:

- Fondazioni: in cemento armato;
- Esposizioni:su 4 lati cortile di proprietà;
- Altezza interna:fabbricato principale maggiore di mt. 3,00;
- Struttura verticale: muratura portante in mattoni e cemento armato per la parte seminterrata;
- Copertura: a più falde con struttura portante principale e secondaria in legno;
- Manto di copertura: in tegole;
- Pareti esterne: porzioni in paramano e intonacata con tinteggiatura nella parte restante;
- Pareti interne: rivestimento con intonaco e tinteggiatura in cattivo stato manutentivo;
- Pavimentazione interna: pavimentazione in ceramica, in marmo e in legno;
- Infissi esterni: tapparelle in legno deteriorate nel tempo, serrande in ferro;
- Infissi interni: in legno tamburato in alcuni parti cieche e altre con vetro, di vecchia fattura;
- Scala: scala interna in cemento armato e rivestita; scale esterne in cemento armato rivestite in pietra;
- Impianto elettrico: in parte in traccia ed in parte fuori e non a norma di legge;
- Impianto termico: caldaia da revisionare con impianto a termosifoni in ghisa;
- Impianto idrico sanitario: bagni di vecchia fattura;
- Terreno: giardino in stato di abbandono con vegetazione diffusa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1982 al 16/10/1984	**** <i>omissis</i> ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI FULCHERIS	15/02/1982	29780	10776
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	22/02/1982	1411	1195
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 16/10/1984 al 01/08/1985	****omissis****	RICONGIUNGIMENTO DEL DIRITTO DI ABITAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/1985 al 01/12/1987	****omissis****	MODIFICA DELLA RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAROLI COSIMO	26/08/1985	144123	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	26/08/1985	6062	4840
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/1987	****omissis****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAROLI COSIMO	01/12/1987	170613	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	28/12/1987	9558	7036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA e alla conservatoria dei registri immobiliari aggiornate al 08/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI OBBLIGAZIONE
Iscritto a BIELLA il 05/08/1992
Reg. gen. 6906 - Reg. part. 1059
Quota: 1/1
Importo: € 8.432.165,90
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 4.955.233,77
Spese: € 503.791,85
Interessi: € 2.973.140,28
Percentuale interessi: 20,00 %
Rogante: LAVIOSO RAFFAELLO
Data: 03/08/1992
N° repertorio: 23512
Note: La formalità è antecedente al ventennio
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BIELLA il 30/03/2011
Reg. gen. 2485 - Reg. part. 381
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di ****omissis****
- Contro ****omissis****
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA
Data: 15/02/2011
N° repertorio: 845

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BIELLA il 15/11/2022
Reg. gen. 9776 - Reg. part. 7617
Quota: 1/1
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO T

Gli strumenti urbanistici del comune di Valdilana inseriscono l'area oggetto d'esecuzione all'interno dei seguenti parametri: PRG VIGENTE e VARIANTE "PARCHI PRIVATI DI VALORE AMBIENTALE" (V5) che rientra in "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" art 3.2.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO S1-T-1-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia lo scrivente, svolte le dovute indagini presso il competente Ufficio Tecnico del comune di VALDILANA in data 27/01/2023, ha accertando la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia di settembre 1958 di cui si allegano disegni;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi non risulta corrispondente all'ultimo progetto presentato e alla situazione catastale dato che l'immobile risulta costruito antecedentemente al 1967, in particolar modo c'è una porzione di fabbricato, indicata sia nella scheda catastale che nella pratica comunale, dove una porzione di fabbricato viene indicata come aperta, un porticato, ma nella realtà risulta chiusa e facente parte della consistenza del fabbricato sia al piano terra che al piano primo. Inoltre la porzione al piano primo indicata come terrazza, ad oggi è stata ricavata una camera matrimoniale con cabina armadio e bagno. Le modifiche potranno essere regolarizzate, allo stato attuale, mediante la presentazione di istanza in sanatoria volta all'accertamento della conformità degli abusi eseguiti, con una stima dei costi presunte quantificata in circa € 3500/00 per spese tecniche e circa € 5.000/00 di sanzione amministrativa e oneri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO T

E' presente un fabbricato accessorio ad uso pollaio, risalente al periodo di costruzione del fabbricato principale. Le modifiche potranno essere regolarizzate, allo stato attuale, mediante la presentazione di istanza in sanatoria volta all'accertamento della conformità degli abusi eseguiti, con una stima dei costi presunte già quantificata nel bene 1.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - BORGATA CROLLE, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Villa** ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2
Fabbricato residenziale: Villa sita nel Comune di Valdilana, Borgata Crolle. La proprietà, con tipologia architettonica tipica del posto e caratterizzata da prospetti movimentati e piacevoli, con ambienti interni ben disimpegnati il tutto in cattivo stato di manutenzione nella zona interna con evidenti infiltrazioni, mentre nella parte esterna in discreto stato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 110, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 110, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 343.640,00
- **Bene N° 2 - Terreno** ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T
Terreno pertinenziale: terreno sito nel Comune di Valdilana, Borgata Crolle.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 111, Qualità Prato arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2	624,80 mq	550,00 €/mq	€ 343.640,00	100,00%	€ 343.640,00
Bene N° 2 - Terreno Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T	710,00 mq	16,00 €/mq	€ 11.360,00	100,00%	€ 11.360,00
Valore di stima:					€ 355.000,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Benna, li 17/03/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Monteleone Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO N.C.T.
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA N.C.E.U.
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE N.C.E.U. - N.C.T.
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - SCHEDE URBANA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA N.C.T.
- ✓ N° 1 Altri allegati - PROVVEDIMENTI EDILIZI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA ESECUTATO
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - SCHEMA SINTETICO DI RILIEVO
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CAMERALE ESECUTATO
- ✓ N° 1 Foto - FOTO STATO ATTUALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano S1-T-1-2
Fabbricato residenziale: Villa sita nel Comune di Valdilana, Borgata Crolle. La proprietà, con tipologia architettonica tipica del posto e caratterizzata da prospetti movimentati e piacevoli, con ambienti interni ben disimpegnati il tutto in cattivo stato di manutenzione nella zona interna con evidenti infiltrazioni, mentre nella parte esterna in discreto stato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 110, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 110, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del comune di Valdilana inseriscono l'area oggetto d'esecuzione all'interno dei seguenti parametri: PRG VIGENTE e VARIANTE "PARCHI PRIVATI DI VALORE AMBIENTALE" (V5) che rientra in "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" art 3.2.1.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - BORGATA CROLLE, piano T
Terreno pertinenziale: terreno sito nel Comune di Valdilana, Borgata Crolle. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 111, Qualità Prato arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del comune di Valdilana inseriscono l'area oggetto d'esecuzione all'interno dei seguenti parametri: PRG VIGENTE e VARIANTE "PARCHI PRIVATI DI VALORE AMBIENTALE" (V5) che rientra in "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" art 3.2.1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

